

ПОДОБРЕНИЯТА ПРИ РАЗВАЛЕН ДОГОВОР МЕЖДУ СОБСТВЕНИКА НА ЗЕМЯТА И СТРОИТЕЛЯ-СУПЕРФИЦИАР

*Бисерка Маринова, адвокат към Софийска адвокатска колегия,
д-р по Гражданско и семейно право*

Сборник с доклади от Международната научна конференция „Правото – изкуство за доброто и справедливото“, организирана от Юридическия факултет на Пловдивски университет „Паисий Хилендарски“ на 29 и 30.09.2012г .

Правният анализ е съсредоточен върху случаите, когато по действително учредено право на строеж сделката е развалена поради неизпълнение по съдебен ред съгласно изискванията на чл. 87, ал. 3 от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/.¹

Предмет на изследването са отношенията по повод подобрения, извършени от строител, на когото собственикът на земята е учредил суперфиция.

Процесуалната възможност за реализиране правата на подобрителя допуска предявяването на самостоятелен установителен иск. Ответник следва да бъде лицето, което е било собственик към момента на възникване на правото на обезщетение за направените подобрения, тъй като облигационните отношения не следват вещните.²

Практиката показва, че най-често строителят-подобрител поставя за решаване въпросът за обезщетението за направените подобрения съвместно за разглеждане в производството за разваляне на договора между него и собственика на терена. Особено силни основания за това се виждат, ако се анализира връзката между учредяването на правото на строеж и задълженията, свързани с построяване на сградата.

Най-често срещу правото на строеж не се престира цена, а се дължи получаване на готови обекти в новопостроената сграда, известно житейски като

¹ Такъв иск би бил недопустим поради липса на правен интерес, ако строителят е изградил сградата на етап „груб строж“ и впоследствие по нотариален ред му е учредено право на строеж, защото суперфицията ще е нищожна поради липса на предмет - вж. Решение № 162 от 24.07.2006 г. по в.гр.д. № 381/2005 г. на Пловдивския апелативен съд.

² В същия смисъл – Русчев, Ив., Отговорността за евикция., С., 1995, с. 140.

„суперфиция срещу обезщетение”, но са възможни и други варианти във взаимоотношенията между страните.³

Не трябва да се забравя, че при т.н. „суперфиция срещу обезщетение” отношенията имат комплексен характер, който изключва правната квалификация като продажба /на вещното право на строеж/ или като изработка /строителство/. Без да се прави подробна аргументация в настоящото изследване, най-близки, но не и идентични, са правоотношенията с договора за замяна, което е особено видно в случай, че на суперфицияра е прехвърлено цялото право на строеж, а собственикът получава собствеността върху вече построените обекти в сградата.

В разглежданата хипотеза отношенията между собственика на земята и строителната фирма се базират на сключен предварителен договор по смисъла на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, който има комплексен характер. В него се съдържат условията за учредяване на право на строеж и задълженията на суперфицияря /свързани с изготвяне на необходимата строителна документация, построяване на сградата и предаване на готовите обекти, предвидени като обезщетение в уговореното състояние след получаване на разрешение за ползване/.⁴

Когато предприемачът не заплаща парична сума, а е уговорено обезщетение в горния смисъл, собственикът на земята обикновено не прехвърля цялото право на строеж. Предмет на учредяване е само правото на строеж върху отделни обекти, индивидуализирани в нотариалния акт въз основа на одобрения архитектурен проект и издаденото разрешение за строеж. В тези случаи учредителят – собственик на земята запазва правото си на строеж за останалите самостоятелни обекти и придобива по правилото за приращението собствеността върху тях след построяване на сградата. Впрочем, преобразуването на правото на строеж в право на собственост след достигане на сградата до етап „груб строеж” е регламентирано в чл. 181 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Обикновено виновна страна за неизпълнението е строителят, който не е изпълнил задължението за изграждане на сградата в уговорения срок или го е изпълнил некачествено. Собственикът на земята може да развали договора по

³ Вж. Суперфицията по българското вещно право, Панайотова-Чалъкова Л., С., 2009, с. 174

⁴ В отделни случаи се предвижда и прехвърляне на съответни идеални части от правото на собственост върху земята в полза на строителя след въвод във владение без възражения относно степента на завършване и качеството.

съдебен ред ⁵ съгласно изискването на чл. 87, ал. 3 от ЗЗД, с което ще отпадне правното му действие.⁶

Когато учредената суперфиция се разваля поради неизпълнение на поетите от страна на строителя ангажименти, основанията за това ще се базират на поетите задължения за извършване на строителството съгласно предварителния договор, който има комплексен характер /задължение за учредяване на вещното право на строеж и за построяване на сградата/.

Трябва да се подчертае, че правото да се развали договорът поради неизпълнение е възможно и след изграждане на обекта поради неизпълнение на поетите с договора задължения, стига да са налице предпоставките за това, а именно да е налице значително неизпълнение на задълженията по договора арг. от чл. 87, ал. 4 ЗЗД. Такива ще са случаите на значително забавяне на договорените срокове и на некачествено изпълнение, което води до сериозни отклонения в нормативно установените минимални изисквания или постигнатите уговорки между страните.

Не би било справедливо да се обобщава, че единствено предприемачът винаги е виновната страна за неизпълнението – собственика на терена може да не е оказал необходимото съдействие в целия продължителен процес на проектиране, съгласуване, подписване на строителни актове и приемане на построеното. Това е особено актуално, когато е налице съсобственост върху имота, върху който се учредява суперфицията.

Възможно е развалянето на договорната връзка между собственика на терена и строителя да е в резултат на настъпила евикция, пречатваща придобиването от страна на предприемача на правото на строеж.

Интерес представлява Решение № 140 от 19.05.2006 г. на ВКС по т. д. № 693/2005 г., ТК, II о, в което се съпоставят правните възможности на купувача да развали договора по съдебен ред поради неизпълнение /непрехвърляне на собствеността на имота/ и правата му на плоскостта на отговорността за съдебно отстранение. В него се казва, че „надлежното реализиране правото на купувача да развали договора по съдебен ред, съгласно чл. 87, ал. 3 от ЗЗД, към която норма препраща чл. 189, ал. 1 от ЗЗД, не е обусловено от допълнителни закони

⁵ Тълкувателно решение № 122 от 01.12.1986 г., ОСГК, което обръща внимание също, че в производството по чл. 87, ал. 3 от ЗЗД съдът ще се произнесе по претенцията по чл. 88, ал. 1 единствено, ако е бил сезиран с такова искане.

⁶ Вж. ППВС № 6 от 1974 г на Върховния съд на Р България.

изисквания, след като е доказано пълното изпълнение на задължението на продавача да прехвърли на купувача правото на строеж и правото на собственост върху сграден фонд, свободни от права на трети лица, и е безспорно, че купувачът е добросъвестен. В производството по чл. 189, ал. 1 ЗЗД ищецът не следва да доказва, че е изправна страна по договора, предвид липсата на такова законово изискване.”

Необходимо е да се държи сметка, че двете правоотношения – по учредяване на право на строеж и по извършване на строителството, са неразривно свързани. Не би могло да се приеме, че едната сделка – тази по суперфицията, е извършена с нотариалния акт и с този факт страните са осъществили насрещните си престации. Това се отнася не само за предприемача, който очевидно без дадено му по законоопределения ред право, няма основание да строи, но и до собственика на земята, който има своите задължения през целия процес до предаване и приемане на готовата за пускане в експлоатация сграда.

Казаното налага изводът, че по необходимост и двата договора, които са неразривно цяло, следва да бъдат развалени по съдебен ред, въпреки, че такова изискване съществува единствено по отношение на вещните права върху недвижими имоти.

При развалянето по реда на чл. 87, ал. 3 от ЗЗД „страните са длъжни, съгласно чл. 88, ал. 1 от ЗЗД да възстановят положението отпреди сключването на договора, като всяка от тях върне на другата това, което е получила.” Правното състояние следва да бъде възстановено, каквото е било към възникването му, тъй като ще е приложим чл. 55, ал. 1, хипотезата на отпаднало правно основание.⁷

В резултат на това правото на строеж се връща в патримониума на собственика на земята. Последният ще стане и собственик на всичко, трайно прикрепено към нея, в случая - построеното, по силата на приращението /чл. 92 от ЗЗД/, а суперфициарят, който вече е с несъществуващо право, ще има единствено възможността да търси обезщетение за направените подобрения.⁸ Престацията на предприемача в разглежданите правоотношения на т.н. „учредяване на право на строеж срещу обезщетение” се изразява не в даване на пари, а в извършване на

⁷ В случая не се касае за приложение на чл. 34 от ЗЗД, който изисква страните да си върнат взаимно това, което са простирали, тъй като текстът е свързан с хипотезите на нищожност и унищожаемост.

⁸ Това право на собственика на земята, както и правото на суперфицияра да получи стойността на построеното, са мотивирани в Решение № 607/2002г II г.о. на ВКС и в Решение. № 453/86г I г.о. на ВС- вж. Вещното право на строеж, С., 2004, Р. Соломон, с. 11.

строителството /влагане на труд и материали/, включително набавяне на необходимите строителни книжа и осигуряване на инвеститорски и строителен контрол. По принцип тези разходи са направени в изпълнение на договора и когато неизправният длъжник е понесъл загуби вследствие своята вина, те не би следвало да се търсят от другата. Противното би означавало да се признае възможност на неизправната страна да черпи права от виновното си поведение.

Цел на настоящото изследване обаче, не е да се анализират правата на страните, възникващи в резултат на нарушената облигационна връзка между тях. Независимо от нея, между собственика на земята и лицето, което е построило сграда, възникват вещноправни отношения, които са на друга правна основа.

В случая обаче, правото на обезщетение на строителя-суперфициар се базира на друг принцип – на неоснователното обогатяване. Справедливостта изисква този, който е допринесъл да се създаде по-висока стойност на чуждата вещ, да бъде обезщетен за това от собственика ѝ. Отделен е въпросът за размера на това обезщетение.

В тази насока е необходимо да се изясни съдържанието на термина „подобрение”.

Подобренията имат веществен характер, трайно прикрепени са към земята и с това придават по-голяма стойност на недвижимия имот.

В решение № 532 от 11.06.1994 г по гр. д. № 382/94 г., I г.о. на Върховния съд на РБългария е направено разграничение между правото на необходими разноси, на подобрения като увеличената стойност на имота и на действително изразходваните средства при недобросъвестно владение или т.нар. обикновено владение. Дадени са определения на това какво представляват подобренията, като дефиницията е, че това са такива нововъведения в имота, които изменят недвижимата вещ и не са били необходими за запазването и съхраняването на имота. Не следва да се приемат за подобрения вещи, които могат да бъдат разделени от основната вещ без значително затруднение и без това да води до съществени повреди върху последната, които ще намалят стойността на имота спрямо състоянието преди прикрепването.⁹

Срещат се случаи, когато предприемачът е поставил леки постройки – напр. бараки, обитавани по време на строителството от работниците. Макар и по

⁹ Адамова, Агл., Подобрения в чужд имот, Сп. „Собственост и право”, бр. 11/2003

повод метални гаражни клетки, полезни са правните доводи, свързани с възможността за преместване на обекта: „Понятието "преместваеми" е пояснено с израза "които не са трайно свързани с терена" и обективира възможността обектът да бъде демонтиран без разрушаване и преместен на друго място. С изменението на чл. 56, ал. 1 ЗУТ /ДВ бр. 103/2005 г./ изразът " които не са трайно свързани с терена" отпадна, поради което начинът на прикрепяне на обекта към терена вече е без значение, но същият трябва да бъде преместваем.”¹⁰

Въпросът доколко е налице трайно прикрепване на по принцип подвижни вещи може да възникне в практиката, когато сградата е вече в много напреднал етап на строителство и се извършват довършителни работи преди окончателното пускане в експлоатация на обекта. Възможно е договореното състояние да не е предаване „на шпакловка и замазка”, а „до ключ”, което включва наличие на всички функционални принадлежности, напр. оборудване със санитария, поставяне на индивидуални отоплителни котлети и др. Среща се и договореност за по-люксово изпълнение, което изисква самостоятелните обекти да са снабдени с кухненско оборудване и вградено обзавеждане; проектът може да включва „висящи тавани”. Единствено чрез изслушване на съдебна техническа експертиза може да бъде преценено във всеки отделен случай дали конкретна подвижна вещь е станала неотделима принадлежност към недвижимия имот и ще доведе ли отделянето/демонтажа ѝ до повредата на последния. В крайна сметка, оценката на подобренията ще зависи и от тези фактически обстоятелства.

Тълкуването, дадено в Постановление № 6 от 27.12.1974 г. на Пленума на ВС, е основополагащо за съдържанието на термина „подобрение”. В него се обръща внимание на необходимостта да се изследва доколко чрез влагане на труд и средства владелецът е допринесъл за увеличаване стойността на владения имот. Задължително е да се прави разграничение и да не се смесват увеличената стойност на имота с разходите за това увеличение. В цитираното постановление се посочва, че не е налице подобрение на недвижим имот, когато обектът, с който се е увеличила стойността на имота, представлява изграден в него незаконен строеж, който според изискванията на закона подлежи на премахване.

¹⁰ Решение 2881 от 20.03.2006 г. по адм.д. № 523/2006г., II отд. на ВАС

Полезни в тази насока са и мотивите на решение № 532 от 11.06.1994 г по гр. д. № 382/94 г., I г.о. на Върховния съд на РБългария. В него се казва, че е задължително е да се определи каква е била стойността на имота преди и след извършване на подобренията, като меродавна е придадената стойност по действителни пазарни цени към момента към съпоставката, доколкото подобренията все още съществуват, а не на фактически правените разходи за вложените труд, средства и материали.

В ППВС № 6 от 27.12.1974 г. за правата на лицата за подобрения се поставят в зависимост от качеството им – владелци или държатели, като се отделя внимание на начина за определяне на обезщетението според добросъвестността на владелеца.

В тази връзка се налага изследване към момента на възникване на правото на обезщетение за подобрения как ще се прецени правното основание, на което подобренията са извършени.

При липсата на правно основание, годно да прехвърли/създаде вещното право, строителят ще има правния статут на държател по чл. 68, ал. 2 от ЗС.¹¹ В случаите, когато сделката е нищожна, в сила ще бъдат правилата на приращението, произтичащи от чл. 92 на Закона за собствеността /ЗС/. Построеното върху земята принадлежи на собственика ѝ, доколкото след развалянето няма да намери приложение чл. 63 от ЗС, а обезщетението ще се определи по общите правила за неоснователно обогатяване съгласно чл. 59 от ЗЗД .

Когато обаче се стига до разваляне на договорната връзка, трябва да се държи сметка, че към момента на извършване на подобренията е било налице правно основание, годно да създаде вещно право на строеж в полза на строителя и той е действал със съзнанието, че ще стане собственик на построеното. Предвид на това на строителя-суперфициар следва да бъдат признати права на добросъвестен владелец и поради това има право на увеличената стойност и на необходимите разноски.¹²

Задължително е да се има предвид, че тези права се отнасят единствено относно начина на обезщетяване за направените подобрения, а не го превръщат в

¹¹ За правата в този случай вж. Тълкувателно решение № 85 от 02.12.1968 г., ОСГК на ВС на Р България.

¹² Същото становище поддържа и А.Адамова, „Подобренията в чужд имот”, сп. „Собственост и право”, бр. 11/2003г

добросъвестен владелец, който би имал и правото да придобие построеното чрез кратко петгодишно давностно владение.¹³

Тази правна логика води до необходимостта да се отчете доколко договорното правоотношение между страните се разваля с действие за в бъдеще, или на това разваляне се дава обратно действие.

Както вече се отбеляза, не може да се отдели учредяването на суперфиция, което само по себе си е еднократен акт, от договора за строителство, който се инкорпорира не само в сключения предварителен договор, но и в нотариалния акт за учредяване на правото на строеж, с оглед на насрещните престации.

Необходимо е да се прецени доколко при договор за строителство са налице условията по чл. 88, ал. 1, пр. 2 от ЗЗД – периодичност или продължителност на изпълнението, които ще изключват обратното действие на развалянето, а ще определят действието му само в бъдеще.

Разпадането на облигационното отношение, включително и когато то е свързано с учредяване на суперфиция, по принцип има обратно действие /чл. 88, ал. 1 от ЗС/.¹⁴ Недопустимостта подобрителят да бъде обезщетен по привилегирвания режим на чл. 72 от ЗС се свързва с обратното действие на развалянето, независимо дали от това дали владелецът е бил приобретател по нищожен, унищожен или отменен с обратна сила акт, независимо от добросъвестността към момента на извършване на подобренията.¹⁵

Взаимната обусловеност на двата договора – вещен и облигационен, поради факта, че престацията на суперфицияря е предмет на задължението му по втория договор – този за строителство, изисква преценка доколко в случая ще се даде обратно действие на развалянето поради неизпълнение.

По този повод следва да се анализира Тълкувателно решение № 122 от 01.12.1986 г. на ОСГК. В него се казва, че: „За продължително изпълнение е този договор, при който непрекъснато, в течение на определено време, длъжникът трябва

¹³ Вж. Решение № 2128 а от 18.09.1964г по гр.д. № 1128/1964г, цитирано Георгиев, Ал., Практически въпроси на собствеността. Промлеми на гражданския и търговския оборот. , С., 2009, с. 164

¹⁴ Според Поля Голева по-новата теория приема за по-точно да се казва, че с волеизявлението за прекратяване всъщност не се прекратява, а само променя дължимите престации, но при ясният текст на закона не виждам основание за такова тълкуване – вж. Голева, П., Облигационно право, С., 2008, с. 130.

¹⁵ Василев, Л., Българско вещно право., С., 2001, с. 66.

да извършва еднакви по същество престационни действия, а при договора за периодично изпълнение длъжникът трябва през определено време да извършва няколко еднакви, повтарящи се през определен или неопределен период от време престации.”

Договорът за строителство е разновидност на договора за изработка. Не смятам, че са еднакви престационните действия, тъй като всяка от дейностите по проектиране и СМР е различна по съдържанието си. Липсва и елементът на периодичност, тъй като е налице по-скоро последователност, а не извършване на едни и същи действия през определен период от време. Ако се приеме даденото от ОСГК в цитираното тълкувателно решение разяснение, не откривам дадените по-горе характеристики. Поради това смятам, че договорът за строителство не би могъл да се характеризира като такъв с продължително или периодично действие.¹⁶ Обратното становище също е изразено в правната доктрина.¹⁷

„Ако приобретателят на вещното право на строеж е започнал или завършил сградата и договорът за суперфиция бъде впоследствие развален, принципът на приращението (чл. 92 ЗС) ще влезе в действие. Ако развалянето на договора има обратно действие, носителят на право на строеж ще има правата на обикновен владелец и ще може да иска от собственика на земята да му плати стойността на построеното по правилото на чл. 74, ал. 1 ЗС. Обратното, ако развалянето има действие за в бъдеще, носителят на правото на строеж ще има правата на добросъвестен владелец и ще може да иска от собственика на земята да му плати стойността на построеното по правилото на чл. 72 ЗС.”¹⁸

Възможно е страните да постигнат споразумение договорът да бъде прекратен не с обратна сила, а за в бъдеще, с оглед вече реализираното строителство. „Ако развалянето на договора има обратно действие, носителят на право на строеж ще има правата на обикновен владелец и ще може да иска от собственика на земята да му плати стойността на построеното по правилото на чл. 74, ал. 1 ЗС. Обратното, ако развалянето има действие за в бъдеще, носителят на правото на строеж ще има

¹⁶ Това изрично е прието по повод договор за изработка на СМР на обект "Двуфамилна жилищна сграда" в Решение № 206 от 05.05.2010 г. по т.д. № 18/2009 г., Т. К., II Т. О. на ВКС.

¹⁷ Димитров, М., Договорът за строителство, С. 2012, с. 40, който се позовава на р. по ВАД № 36/2007г на АС при БТПП

¹⁸ Такъв казус по повод учредено право на строеж и построено едно ателие е предмет на Решение № 607/2002г II г.о. на ВКС, в което е прието, че развалянето на договора има обратно действие и ще влезе в действие принципът на приращението, т.е. собственици на ателието ще се окажат собствениците на земята, а на суперфицияра ще се предостави правото да получи стойността на построеното - вж. Розанис, С. Вещното право на строеж, С., 2004, с. 11

правата на добросъвестен владелец и ще може да иска от собственика на земята да му плати стойността на построеното по правилото на чл. 72 ЗС.”¹⁹

Възможно е в практиката да възникне колизия между интересите на строителя, който иска да вдигне подобренията /например, за да използва строителните материали или дограмата/ и собственика на земята, който иска да ги задържи. Следва да се приеме, че след като има трайно прикрепване, вдигането на подобренията ще представлява разрушаване на това, което вече следва правния статут на земята по силата на приращението и приоритетът трябва да се даде на собственика на терена.²⁰ „Владелецът няма право да вземе със себе си направените подобрения, тъй като това би довело до увреждането на чуждата вещ. Той загубва притежаваните от него права върху трайно прикрепените подобрения поради автоматичното действие на принципа на приращението (*superficies solo cedit* - чл. 92 ЗС), респективно на правилото за присъединяването (чл. 97 ЗС).”²¹ Нещо повече – собственикът има право да защити правата си върху подобренията с негативен иск.

Поставя се и въпросът за законността на извършеното строителство. В тази връзка в Определение № 281 от 17.04.2012 г. по гр.д. № 466/2011 г., Г. К., I Г. О. на ВКС, което препраща към т. II.7 на ППВС № 6 от 27.12.1974 г на Върховния съд на Р България се приема, че „подлежащите на премахване незаконни строежи не се заплащат, освен ако собственикът на имота желае да ги запази.”

Заслужава внимание и доколко собственикът на земята може да иска от строителя да премахне построеното, вместо да заплаща обезщетение за него. Приема се, че такова право собственикът на земята няма.²² Това становище заслужава да бъде споделено, още повече в случая, след като строителството е осъществено при действието на договорно отношение, съответно – направено е в изпълнение на задължение, очевидно със знание и без противопоставяне на собственика, няма аргументи да се изиска от суперфициара с отпаднало право да събори подобренията.

На следващо място, понякога осъщественото строителство надхвърля обема на учреденото право на строеж. „Собственикът на мястото придобива по силата на приращението ония етажи или площи на постройката, издигната от

¹⁹Решение № 607 от 24.06.2002 г. по гр.д. № 57/2002 г., II Г. О. на ВКС

²⁰ Аналогично е становището и на Кр. Цончев, Подобренията, С., 2001, с. 255.

²¹ „Премахване на подобрения в чужд имот за сметка на владелеца – подобрител”, Ставру, Ст., Сп. „Собственост и право”, бр. 1/2006

²² Боянов, Г., Вещно право., С., 2009, с. 94.

титуляра на правото на строеж, които са извън обсега, определен с акта за отстъпването му”.²³

Съществено от гледна точка на интересите на строителя е и дали извършените СМР ще бъдат оценени като такива, или резултатът ще се смята за изграждане на самостоятелни обекти, чиято пазарна стойност без съмнение е по-висока. Степента на завършеност на строителството преди достигане на етап „груб строеж” е без правно значение, защото преди този момент няма самостоятелен правен обект.²⁴

От значение за ефективното упражняване на правото на обезщетение за подобренията е погасителната давност.²⁵ Срокът ѝ следва да бъде определен на петгодишен по правилата на чл. 110 от ЗЗД.²⁶ Повече въпроси поставя началния момент.

Съгласно изричните разпореждания на чл. 114, ал. 2 ЗЗД, ако е уговорено вземането да стане изискуемо след покана, давността започва да тече от деня, в който задължението е възникнало. Това се отнася и за настоящия случай, защото погасителната давност се прилага не само към вземания, но и към облигационните субективни права.²⁷

С т. 7 от ППВС № 1/1979 г. е уреден въпросът за приложението на чл. 114, ал. 1 ЗЗД, т. е. за деня, от който вземането при различните хипотези на чл. 55 ЗЗД става изискуемо и от който ден започва да тече съответният давностен срок. За третия фактически състав на чл. 55, ал. 1 ЗЗД (отпаднало основание), основанието е налице към момента на извършване на престацията, поради което тя не може да се иска обратно, докато то съществува.²⁸ Затова вземането става изискуемо от деня, в който отпада основанието. Изискуемостта на вземането на владелеца следва да се

²³ р. № 602/93 I г.о., Бюл на ВКС, бр. 9/93г - Л.Василев, Л., „Вещното право на строеж в сборника „Правото и жилищния въпрос”, С, 1962г, стр. 186, цитирано по Розанис, С. Вещното право на строеж, С., 2004, с.22

²⁴ Според 2, ал. 2 от ЗКИР кадастърът обхваща данни за собствеността на недвижимите имоти, а като такива в лл. 23 са определени: 1. поземлен имот; 2. сграда, включително изградена в груб строеж; 3. самостоятелен обект в сграда.

²⁵ „Вземането за подобрения има облигационен характер. Практически проблеми”, Бобатинов, М., Влахов, Кр., Вещно право. С., 2007, с. 147

²⁶ Същото приема и Велинов, Л., Погасителна давност по българското частно право, С., 2007, с. 77.

²⁷ Решение № 6 от 30.I.1971 г. по гр. д. № 110/71 г., ОСГК

²⁸ Определение № 397 от 15.03.2012 г. по гр.д. № 1587/2011 г., Г. К., III Г. О. на ВКС

обвърже с разваляне на договора за учредяване на правото на строеж, което става по съдебен ред. Това е „момента на прекъсване на владението, от превръщането му в държане със съгласието на собственика или най-късно от деня, когато владението бъде смутено от собственика по исков ред, например чрез предявяване на ревандикационен иск.”²⁹

Трябва да се има предвид, че срокът на давността за реализиране на правото да се иска обезщетение за направените подобрения не се спира, когато е упражнено правото на задържане.³⁰

Началният момент на правото да се търси обезщетение има отношение освен с момента, в който собствеността върху постореното преминава към собственика на земята като приращение, и към въпроса за риска от погиването на подобрението. В правната доктрина и в съдебната практика е аргументирана тезата, че рискът и в тези случаи следва да се носи от собственика /на земята/ по принципа *res perit domino*, ако се приеме, че чл. 92 от ЗС има автоматично действие. Наред с това обаче, строителят-кредитор има правото да получи обезщетение, определено към датата на съдебното решение – т.е. излиза, че ако към този момент подобрението не е налице, няма да му се дължи нищо.³¹

Процесуалните възможности за реализиране на правото на строителя-суперфициар на обезщетение за направените подобрения преди разваляне на договора за суперфиция, включват възражение за право на задържане.

Строителят има право на задържане за подобрения, извършени в имота, за вземанията си срещу собственика за тях /чл. 91, ал. 1 от ЗЗД/. Поставя се въпросът дали това право ще се запази, ако междуременно бъде извършена разпоредителна сделка с имота и ще има ли действие правото на задържане спрямо третото лице – преобретател, което не отговаря за задълженията на праводателя си. В ТР № 48/03.04.1961г на ОСГК на ВС разглежданият казус се свързва с добросъвестността на купувача и правото на задържане на подобрителя се признава само спрямо недобросъвестния преобретател.³²

²⁹ „Подобрения в недвижим имоти, извършени от държател”, Георгиев, Ал., Сп. „Собственост и право”, бр. 8/2004г

³⁰ ППВС № 6/27.12.1972г по гр.д. № 9/1974г.

³¹ Вж. повече: Цончев, Кр., Подобренията, С., 2001, с. 307 и сл.

³² Критика на това разрешение прави Кр. Цончев – Подобренията, С., 2001, с. 390 и сл.

Важно да се определи как ще се отразят отношенията спрямо третите лица, с които суперфициарят е договарял, когато се стигне до отпадане на правото на строеж поради разваляне на сделката със собственика на земята.

Исклучително значение за уеднаквяване на съдебната практика има Тълкувателно решение № 1 от 04.05.2012 г. по тълк. дело № 1/2011 г., ОСГК на ВКС. В него по повод разглежданите отношения се казва: „Ако договорът между строителя-предприемач и собственика на земята бъде развален и междуременно правото на строеж е прехвърлено на трети лица, тези от тях, които са договаряли преди предявяване на иска и вписването на исковата молба след първоначалното учредяване на правото на строеж, ще запазят правата си на основание чл. 88, ал. 2 ЗЗД.”

Когато правата на третите лица, с които строителят е договарял, имат предимство пред тези на собственика на земята, последният няма да може да получи обратно в патримониума си правото на строеж върху тези обекти. Неговата престация вече може да има единствено паричен еквивалент на вещното право на строеж за конкретния самостоятелен обект, учредено в полза на суперфициара-строител.³³ В разглежданата хипотеза построеното няма да има характера на подобрене, подлежащо на обезщетяване, защото правилото на чл. 88, ал. 2 от ЗЗД ще препятства действието на чл. 92 от ЗС.

Налага се да се подчертае, че разглеждания предмет на правоотношенията по повод разваляне на договор между собственика на земята и строителя-суперфициар са различни от тези по повод погасяване на правото на строеж поради неупражняване в петгодишния срок по чл. 67 от ЗС. Тъй като третите лица-правоприемници не могат да имат повече права от своя праводателя, в тази различна хипотеза правата на третите лица няма да бъдат зачетени спрямо собственика на земята. Последният ще придобие построеното въз основа на правилото на приращението, а третите лица ще имат единствено облигационни отношения с продавача, с който са сключили договор за прехвърляне на вещни права.

Много актуални са последиците при съдебно отстранение с оглед големия процент сделки в т.н. „ново строителство”. Когато правата на строителя върху

³³ За необходимостта изправната страна да се задоволи да получи само паричния еквивалент на престацията си – вж. Кожухаров, Ал., Облигационно право. Общо учение за облигационното отношение, С. 2002, с. 386.

терена, получени с оглед предоставянето като обезщетение на собствениците на обекти в строящата се сграда /право на строеж или право на собственост върху част от него/ отпадат, това ще доведе и до отпадане правата на купувачите, с които е договарял строителят. Като пример от съдебната практика може да бъде разгледано Решение от 16.02.2004 г. на СРС по гр. д. № 8223/2003 г., ГК, II о., 41 с-в, потвърдено и с Решение № 669 от 16.05.2006 г. на ВКС по гр. д. № 343/2005 г. С него е бил уважен установителният иск и е бил отменен самият нотариален акт за продажба на апартамент на „груб строеж“, сключен след вписване на исковата молба за разваляне на предварителния договор между собствениците на терена и строителя.

Заслужава самостоятелно разглеждане и правната възможност на трето лице да встъпи в правата на строителя, породени от направените подобрения върху имота.

Такъв казус е разгледан в Решение от 24.07.2006 г. по в.гр.д. № 225/2006 г., ГК, 2 с-в на Великотърновския апелативен съд.

Купувач развалил поради неизпълнение предварителен договор, сключен с предприемач за покупко-продажба на готов обект в сграда, за която е имало учредена суперфиция. Не успял да се удовлетвори от имуществото на длъжника за връщане на платената авансова цена по предварителния договор, което обуславя правния му интерес да встъпи на основание чл. 134 от ЗЗД в правата на строителя. Предявените иски на купувач по развалиния предварителен договор с правно основание чл. 59 и чл. 86 от ЗЗД били оставени без уважение, защото не било установено обогатяване на собственицата на терена вследствие на обедняване на предприемача. Всички инвестирани от последния средства били събрани от потенциални купувачи, с които строителят бил сключил предварителни договори за продажба на готови обекти, т.е. липсвала корелативна връзка между обогатяването и намаляването на имуществото в резултат на извършените подобрения.

Описаният правен спор още веднъж илюстрира, че в случаите на усложнени договорни връзки при липса на вече готов строителен обект, рисковете за купувачите се увеличават. Още по-големи са основанията за такъв извод, когато строителният предприемач не е собственик на терена, а е получил правото да построи сградата срещу задължения, които към момента на учредяване на суперфицията са само проектирани, но далеч не са изпълнени.

Практиката показва, че възможните усложнения се увеличават, когато са засегнати интересите на различни правни субекти, особено, когато е налице множество на субектите от една страна на правоотношението. В случая опасностите може да дойдат например само от един от съсобствениците, който смята, че са налице сериозни неизпълнения на договорните задължения на строителя и е готов да посрещне ангажиментите си във връзка с направените подобрения.

Разгледаните хипотези далеч не изчерпват всички аспекти на правоотношенията между суперфициара и строителя, но поставят акцент на необходимостта от диференциране на правата по повод извършените подобрения върху имота, за да се постигне оптимална справедливост в случаите на разваляне на договорите поради неизпълнение.